



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

PARECER JURÍDICO Nº.235/2022

DISPENSA Nº 7/2022-016

INTERESSADO: Secretária Municipal de Assistência Social.

Novo Repartimento, 31 de outubro de 2022.

Ementa: Dispensa de licitação nº 7/2022-016 locação de imóvel, para funcionamento da Casa de Apoio em Belém-PA, para atender a **Secretaria Municipal de Assistência Social**. Imóvel localizado na Rua Alameda José Faciola nº 75, Bairro Nazaré – Belém – PA, Belém.**Base Legal:** Lei Federal nº 8.666/93.
Possibilidade. REQUISITOS ATENDIDOS.
INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO.

1. RELATÓRIO

Versam os autos sobre Dispensa de Licitação para locação de imóvel destinado ao funcionamento da casa de apoio em Belém-PA, localizado na Rua Alameda José Faciola nº 75, Bairro: Nazaré, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

O feito segue instruído com os documentos necessários ao seu regular trâmite, dentre os quais destacamos:

1. Solicitação e justificativa da contratação;
2. Projeto Básico;
3. Proposta de Preços;
4. Laudo de Avaliação de Imóvel;
5. Solicitação de Despesa;
6. Instauração do Processo Administrativo;
7. Solicitação de Existência de Crédito Orçamentário;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

8. Existência de Crédito Orçamentário;
9. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
10. Autorização;
11. Portaria CPL;
12. Autuação;
13. Documentos do Locador;
14. Resumo de Propostas Vencedoras;
15. Processo Administrativo de Dispensa;
16. Justificativa do Preço;
17. Minuta de Contrato;
18. Despacho ao Jurídico.

Após procedimentos internos por força do VI, art.38, Lei nº 8.666/93, por despacho da presidência da CPL, vinham os autos para esta Procuradoria para manifestação.

É o breve relatório, passamos a análise.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 - Da Possibilidade de Dispensa de Licitação para Locação de Imóveis.

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

“Art. 24. **É dispensável** a Licitação:

(...)

X - para a compra ou **locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração**, cujas **necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha**, desde que **o preço seja compatível com o valor de mercado**, segundo avaliação prévia;” Grifou-se.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifamos).

Portanto assiste ao Gestor Público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

É importante observar que mesmo que a licitação seja dispensada, dispensável e inexigível, deve-se realizar o procedimento estabelecido no art. 26 da Lei nº 8.666/93 que diz, *in verbis*:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998).

Assim, para o TCU, o art. 24, X, da Lei 8.666/93 só pode ser aplicado quando a Administração identifica apenas 1 (um) imóvel que atenda as suas necessidades. Havendo mais de um, segundo a Corte de Contas, obrigatório será a realização do procedimento licitatório. Confira abaixo um julgado sobre o tema:

“[...] que realize o devido processo licitatório, ao proceder à compra ou a locação de imóvel, e somente utilize o art. 24, X, da Lei 8.666/93, quando identificar um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da Administração, fato que deverá estar devidamente demonstrando no respectivo processo administrativo” (TCU Acórdão nº 3.461/09 Primeira Câmara, Relator: Ministro Marcos Bemquerer Costa. DOU 30/06/2009).

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para funcionamento da casa de apoio em Belém –PA, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, desta municipalidade.

Passemos a analisar agora os requisitos necessários ao procedimento em tela.

2.2 - Dos Requisitos para a Locação de Imóveis pelo Poder Público Via Dispensa de Licitação.

Segundo novamente Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de **três requisitos, a saber:**
a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas;
b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; **c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado.”** Grifou-se.

Noutro giro, vislumbramos no processo **JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO**, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de funcionamento da casa de Apoio em Belém-PA, para atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social, um dos órgãos integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Assim os citados requisitos à dispensa de licitação **restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para o funcionamento da Casa de Apoio em Belém-PA, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

de Novo Repartimento.

O interesse público está demonstrado, bem como há necessidade de continuidade do serviço público, no caso, o de atendimento social a população.

3. DA CONCLUSÃO.

Pelo exposto, diante do interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da Necessidade, Finalidade e na Continuidade do Serviço Público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, que comprovam a prescrição de todos os requisitos abrigatórios, **esta Procuradoria OPINA FAVORAVÉLMENTE a contratação direta no valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e valor global de 72.000,00 (setenta e dois mil reais) pelo prazo de 12 (doze) meses na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no X, art. 24, Lei nº 8.666-93.**

RECOMENDA-SE a remessa dos autos ao ordenador de despesas responsável no prazo legal (caput, art.26) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

RECOMENDA-SE a remessa dos autos ao Controle Interno para posterior parecer.

É o parecer , salvo melhor entendimento.

GEOVAM NATAL LIMA RAMOS
Procurador Geral do Município
Portaria nº 1.266/2021-GP
OAB-PA 11.764